



Relatório de Avaliação

Edifício de Comércio

Parque Urbano de Paços de Ferreira - Casa da Eira
Paços de Ferreira

ELABORADO PARA:

GESPAÇOS - Gestão de Equipamentos Municipais, EM. S.A.

Ref.º Cliente: AVA 2022 IM-1993

N/ Ref.º: 1000419

22 de fevereiro de 2022

Avaliação para: _____ **Ref. Interna:** 1000419
Cliente: GESPAÇOS - Gestão de Equipamentos Municipais, EM. S.A. **Ref. Cliente:** AVA 2022 IM-1993
Tipo de Avaliação: Avaliação, com visita interior **Data da Avaliação:** 22 de fevereiro de 2022

RESUMO DA AVALIAÇÃO

Imóvel: Edifício de Comércio
Concelho: Paços de Ferreira

Renda de mercado
(mil setecentos Euros) **1 700 €**

CONDICIONANTES DO VALOR


Nada a registar

CERTIFICADO DO PERITO AVALIADOR

Certificamos que:

1. O presente relatório foi elaborado com respeito pelos requisitos de conteúdo e de estrutura constantes no Anexo da Lei 153/2015 de 14 de Setembro e de acordo com as Normas Profissionais presentes no "RICS Valuation, Global Standards 2017", que incorpora as Normas Internacionais de Avaliação do IVSC, de 2017, publicadas pelo RICS ("The Royal Institution of Chartered Surveyors").
2. A avaliação foi realizada por perito avaliador inscrito na CMVM, designadamente, Registo na CMVM n.º PAI/2003/0023 com Seguro de Responsabilidade Civil da seguradora Fidelidade, que cobre a sua atividade, com o número de apólice RC63792306 e com validade até 01/06/2018.
3. O perito não está abrangido por qualquer incompatibilidade prevista no art. 19.º da Lei 153/2015.
4. O perito avaliador possui as competências e experiência profissional adequadas ao desempenho das respetivas funções.
5. Procedemos a uma inspeção do imóvel e da sua envolvente específica.
6. Não foi realizado ou obtido qualquer ensaio estrutural e não foram confirmadas a estanquidade e continuidade das redes de gás, eletricidade, águas e saneamento. Também não investigámos as condições ou a estabilidade do solo.
7. Os nossos honorários não estão dependentes das conclusões do presente relatório.
8. As análises e conclusões estão limitadas pelos pressupostos considerados.
9. Não nos responsabilizamos pela veracidade das informações técnicas e legais fornecidas para a execução do presente relatório.
10. O relatório foi elaborado para uso exclusivo do cliente, sendo a sua publicação ou reprodução interdita sem autorização.
11. A presente avaliação foi efetuada no pressuposto que o imóvel se encontra livre de quaisquer ónus, encargos ou compromissos, para além dos indicados no presente relatório, que está licenciado para o uso a que se destina e que o mesmo reúne condições para ser transacionado.
12. Todos os pressupostos e condições do presente trabalho foram acordados previamente com o cliente.
13. Todos os procedimentos inerentes à avaliação estão em conformidade com a legislação nacional aplicável e com as IVS – International Valuation Standards.

Lisboa, 22 de fevereiro de 2022



Susana Pinheiro, MRICS
PAI 2013/022

Avaliação para: _____ **Ref. Interna:** 1000419
Cliente: GESPAÇOS - Gestão de Equipamentos Municipais, EM. S.A. **Ref. Cliente:** AVA 2022 IM-1993
Tipo de Avaliação: Avaliação, com visita interior **Data da Avaliação:** 22 de fevereiro de 2022

1. Finalidade da Avaliação

É objetivo do presente relatório fornecer informação objetiva e rigorosa relativamente ao melhor valor que poderia ser obtido, caso o imóvel fosse alienado ou arrendado no momento da avaliação, em condições normais de mercado de acordo com a definição de "Open Market Value" (Presumível Valor de Transação em mercado aberto, vulgo, Valor de Mercado), que define "o montante estimado, pelo qual um bem pode ser transacionado à data da avaliação, entre um comprador e um vendedor com interesses equivalentes na operação, após apropriada exposição no mercado, onde cada uma das partes tenha agido com conhecimento, de forma prudente e sem coação."

2. Identificação do Imóvel

Imóvel: Edifício de Comércio **Estado:** Usado **Tipologia:** N/A
Distrito: Porto **Concelho:** Paços de Ferreira
Freguesia: Paços de Ferreira
Morada: Parque Urbano de Paços de Ferreira - Casa da Eira
Localidade: Paços de Ferreira **Código Postal:** 4590 - 507

Prédio: Urbano
Letra(s) "PH": -
Matriz(es): N/D
Descrição CRP: N/D
Finalidade: Comércio
Lic. Utilização: N/D
Proprietário: Municipais, EM. S.A.
Coordenadas: Latit.: 41°16'28.01"N ; Long.: 8°22'31.24"W

Foto:



3. Descrição do Imóvel

Descrição geral:

O imóvel em estudo trata-se de um Edifício de Comércio, atualmente destinado a restauração e *Clubbing & Bar*, localizado na Avenida dos Templários, no Parque Urbano de Paços de Ferreira na freguesia e concelho de Paços de Ferreira.

O restaurante é composto por 2 pisos. O R/C é composto por hall de entrada, 3 instalações sanitárias, cozinha e 2 salas amplas e dispõe de 2 esplanadas com vista desafogada para o Parque Urbano. O edifício encontra-se, de uma forma geral, em bom estado de conservação com acabamentos modernos, e vãos envidraçados que oferecem uma boa iluminação natural.

Situa-se numa zona de lazer, no cento de Paços de Ferreira. Na envolvente imediata encontram-se essencialmente diversos espaços verdes, um parque infantil, e imóveis destinados a habitação multifamiliar nas ruas envolventes, e alguns imóveis destinados comércio, situando-se a cerca de 170 metros da Câmara Municipal de Paços de Ferreira e do Tribunal Judicial. As ruas envolventes dispõem de acesso pavimentado e largos passeios, assim como de diversos lugares de estacionamento ao longo da Avenida Sílvia Cardoso (N319).

Edificado

Situação: Construído **Ocupação:** _____ **N.º Pisos:** R/C + 1 Piso
Ano da Construção: 2012 **Ano do Restauo:** _____ **Conservação:** Bom
Tipo de Construção: Pedra **Cobertura:** Inclinada com telha cerâmica
Revestimentos Exteriores: Alvenaria de pedra
Caixilharias: Alumínio com vidro duplo
Rev. Interiores (Z. Secas): Pedra e deck
Rev. Interiores (Z. Húm.): Mosaico cerâmico
Instalações Especiais: Alarme, CCTV, ar-condicionado, detecção de incêndio
Nível de Acabamentos: Bons **Vistas:** Desafogada

Avaliação para: _____ **Ref. Interna:** 1000419
Cliente: GESPAÇOS - Gestão de Equipamentos Municipais, EM. S.A. **Ref. Cliente:** AVA 2022 IM-1993
Tipo de Avaliação: Avaliação, com visita interior **Data da Avaliação:** 22 de fevereiro de 2022

4. Características da Envolve

Caracterização da Zona: Centro Urbano
Infra-estruturas Urb.: Águas, Esgotos, Pluviais, Telecomunicações, Electricidade, Gás, Passeios e Arruamentos
Possibilidade de Desenvolvimento Urbanístico: Estabilizada
Localização: Boa **Envolve:** Razoável
Facilidade de Acesso: Boa **Transportes Públicos:** Boa
Facilidade Estacionamento: Razoável **Serviços na Proximidade:** Boa
Enquadramento Paisagístico: Bom **Valor Comercial:** Razoável

Breve Caracterização e Fatores de Valorização e Desvalorização:

Envolve mista junto ao Parque urbano. Dispõe de uma boa oferta de comércio e serviços com acesso a lojas, supermercados, postos de abastecimento, escolas, farmácias, bancos, correios, situam-se num raio de cerca de 600 m. O local tem bons acessos rodoviários dada a proximidade às vias de acesso principais como a estrada nacional N207 e a N319, situando-se a cerca de 3,5 km da autoestrada A42 (nó de Frazão). Dispõe de transportes públicos nas imediações. O estacionamento em superfície procede-se com facilidade.

5. Áreas do Imóvel

Identificação da Área:	Área:
Comércio - R/C	328 m ²
Comércio - Piso1	104 m ²
Esplanada	333 m ²
	m ²
	m ²

Áreas baseadas em: Plantas e medições no local

Observações / Discrepâncias Verificadas:

Plantas apresentadas não traduzem o estado edificado actual do imóvel.

6. Análise de Mercado

Após identificar diversos ativos semelhantes na envolve do imóvel em apreço, destinados a comércio verifica-se que a oferta deste tipo de imóveis é escassa na freguesia de Paços de Ferreira, verificando-se uma oferta mais acentuada nas localidades vizinhas tais como Lordelo, Vilela, Figueiró, Meixomil e Carvalhosa, como é possível observar na imagem infra apresentada.

Imóveis comparáveis

Imóveis semelhantes disponíveis no mercado.



Não foi possível identificar transações de venda recentes de imóveis semelhantes, sendo, no entanto, observável que existem alguns imóveis comparáveis no mercado há cerca de 3 anos, sendo que a grande maioria já se encontra no mercado há mais de 1 ano. Adicionalmente, o preço por metro quadrado (€/m²) das lojas na freguesia de Paços de Ferreira apresenta, de uma forma geral, uma evolução bastante negativa com uma diminuição bastante acentuada a partir da segunda metade do ano de 2021, com uma média de

Avaliação para: _____ **Ref. Interna:** 1000419
Cliente: GESPAÇOS - Gestão de Equipamentos Municipais, EM. S.A. **Ref. Cliente:** AVA 2022 IM-1993
Tipo de Avaliação: Avaliação, com visita interior **Data da Avaliação:** 22 de fevereiro de 2022

evolução bastante negativa com uma diminuição bastante acentuada a partir da segunda metade do ano de 2021, com uma média de 257 €/m², conforme os valores de oferta praticados.

Na envolvente os *asking prices* de venda de imóveis semelhantes situa-se maioritariamente (cerca de 90%) entre os 202.625 € e os 259.000 €, atingindo um valor máximo de 260.000 €. Relativamente aos valores de renda na freguesia de Paços de Ferreira na maioria dos imóveis o *asking price* varia entre os 400 €/mês e os 1.500 €/mês, dependendo da sua área, localização, estado de conservação e utilização, verificando-se uma média do valor por metro quadrado por mês de aproximadamente 4 €/m²/mês.

Assim, de acordo com os dados recolhidos, é possível estimar na zona em estudo, conforme os valores de venda e renda praticados, uma *yield* adequada entre os 7% e os 9%.

Assim, procedeu-se à análise dos valores da oferta mais comparável com o imóvel em apreço (áreas de comércio), situada na envolvente do mesmo, sendo essa a principal fonte de informação para a concretização da avaliação, sendo que os valores aplicados são o resultado das prospeções em anexo e resultam da análise do perito às mesmas, bem como de um processo de homogeneização que consideramos adequado tendo em contas as características do imóvel em apreço.

VER QUADRO DE PROSPECÇÃO DE MERCADO EM ANEXO

Facilidade de Comercialização do Imóvel: Razoável **Capacidade de Manter o Valor:** Razoável

Avaliação para: _____ **Ref. Interna:** 1000419
Cliente: GESPAÇOS - Gestão de Equipamentos Municipais, EM. S.A. **Ref. Cliente:** AVA 2022 IM-1993
Tipo de Avaliação: Avaliação, com visita interior **Data da Avaliação:** 22 de fevereiro de 2022

7. Metodologia

Documentação fornecida que serviu de base para a avaliação:

Planta(s) _____

Bases de Valor:

Renda de Mercado: Estimativa do montante mais provável pelo qual, à data da avaliação, o direito real de uma propriedade, após um período adequado de comercialização, poderá ser arrendado entre um senhorio e um arrendatário decididos, em que ambas as partes atuaram de forma esclarecida, prudente, e sem coação (IVS).

Metodologias usadas:

Fundamentação da Escolha: O imóvel gera ou é passível de gerar rendimentos, pelo que usámos o método do rendimento.

Método do Rendimento - Nesta metodologia determina-se o valor de um imóvel a partir da relação entre o rendimento possível de ser obtido e a remuneração que o investidor pretende e consegue obter no mercado.

Utilizou-se uma Capitalização Direta, onde o valor do imóvel é traduzido pelo quociente entre o rendimento efetivo ou potencial (considerado constante e perpétuo) e uma taxa ou "yield" adequada, determinada em função da relação entre os valores de renda e venda verificados no mercado imobiliário em que o imóvel se insere.

Definição de Áreas:

Considera-se a seguinte definição de áreas, para cada tipologia de uso dos imóveis:

Escritórios:

Área bruta locável (Abl) – As áreas são calculadas incluindo as paredes externas e metade das paredes divisórias. A quota-parte das áreas comuns do piso, as instalações sanitárias e copas para uso exclusivo do utilizador são também incluídas. Excluimos escadas, elevadores e coretes.

Loja:

Área útil (Au) – As áreas são calculadas tendo por base sempre as paredes interiores, incluindo instalações sanitárias. Excluem-se escadas e pilares.

Armazém:

Área bruta (Ab) – As áreas são calculadas tendo por base as paredes externas. As instalações sanitárias, copas e escritórios são também incluídos.

8. Avaliação

Método do Rendimento

Renda potencial (Rp):	<u>1 720</u> €/mês	<u>4,0</u> €/m ²	Custo das obras a efetuar (I): _____ €
Renda efetiva (Re):	_____ €/mês	_____ €/m ²	N.º anos até o fim do contrato: _____
Inquilino:	_____		
Taxa de encargos (te):	<u>2,50%</u>		
Yield de mercado (y):	<u>7,00%</u>	Valor do imóvel (V = - I + RL anual / t):	<u>287 452</u> €

A yield de mercado foi calculada de acordo com a prospecção de mercado efetuada e com base na fórmula: $t = (r \times 12 / y)$.

Avaliação para: _____ **Ref. Interna:** 1000419
Cliente: GESPAÇOS - Gestão de Equipamentos Municipais, EM. S.A. **Ref. Cliente:** AVA 2022 IM-1993
Tipo de Avaliação: Avaliação, com visita interior **Data da Avaliação:** 22 de fevereiro de 2022

9. Pressupostos Especiais / Observações

À data da presente visita o imóvel encontrava-se em bom estado geral de conservação.

RENDA POTENCIAL: 1.800€/mês.

As áreas dos exemplos de mercado foram comunicadas não tendo sido possível a sua confirmação. Os valores referem-se a preços pedidos e incorporam a normal margem de negociação. A determinação do Valor de Mercado do Imóvel baseou-se no pressuposto que o mesmo se encontra Livre e Disponível.

O PVT considera o bem livre de ónus, encargos e quaisquer outras limitações. O valor unitário adoptado reflete a subtração da margem comercial.

10. Condicionantes do Valor

Nada a registar

11. Advertências

Nada a registar

12. Conclusão

De acordo com os pressupostos e cálculos efetuados, atribui-se a seguinte valorização do imóvel no estado atual:

Renda de mercado

(mil setecentos Euros)

1700,00 €

Anexos à presente avaliação:

Quadro de Homogeneização das Amostras Mercado

Planta de Localização e Fotografias

Validação:

Lisboa, 22 de fevereiro de 2022

Pela UON Consulting, S.A.

Técnico que efetuou a visita ao imóvel:



Eduardo Ferreira

Registo na CMVM n.º PAI/2016/0160/075

O Perito Avaliador:



Susana Pinheiro, MRICS

PAI 2013/022

Perito da Lista Oficial do Min. Justiça

PROSPECÇÃO DE MERCADO

Tipo Bem	Tipolog.	Localização / Descrição	Caraterísticas			Áreas Dependentes			AB Ajustada	
			Ano	Terr. (m²)	Abp. (m²)	Esplanada pond. (m²)	Piso1 pond. (m²)	Est. / Gar. (m²)		
Loja		Imóvel em Avaliação	2012		328	333	0,15	104	0,50	429,95

Amostra	Tipo Bem	Tipolog.	Localização / Descrição	Caraterísticas			Áreas Dependentes			Valor Pedido		
				Ano	Terr. (m²)	Abp. (m²)	Logradouro pond. (m²)	Outro pond. (m²)	Estac. / Garag. Valor (€)	(€)	€/m² AB ajust.	
01	Loja	N/A	Excelente loja com duas frentes, localizada em Paços de Ferreira, na Avenida D. Silveira Cardoso, composta por três do chão, 1º andar e cave. Brame - 225561783			360	0,20	0,35			1 500	4,2
02	Loja	N/A	Arrenda-se Loja com 377 m2 Meixomil, Paços de Ferreira, com 2 pisos amplos. RA IMOBILIARIA - 225561098			200	0,15	177	0,35		900	3,4
03	Loja	N/A	Loja comercial localizada no centro de Paços de Ferreira com 3 pisos, r/c com montra. REMAX - 225560475			133	0,20	0,35			700	5,3
04	Loja	N/A	Loja com 310m2, para arrendamento, antiga loja de serviços bancários, com cofre, mobiliada com balcões em granito, todas as paredes forradas a madeira em Santo Tirso. REMAX - 252857042			310	0,20	0,35			1 500	4,8
05	Loja	N/A	Loja para Comércio ou Serviços, junto ao Edifício dos Serviços Técnicos de Obras da Câmara Municipal de Lousada. PARTICULAR - 914207038			220	0,20	0,35			700	3,2
06	Loja	N/A	Loja para comércio na Praça 20 de Maio, em Paços de Ferreira, com área útil 117,90 m2. Composta por três wc, vestidário / sanitário pessoal. Pré-instalação de cozinha. Existe Licença para abrir espaço como café snack bar. Eugénia Brandão II - 225561783			117,9	0,20	0,35			400	3,4
07	Loja	N/A	Loja comercial com área de 277,10 m2, situada muito perto do centro de Paços de Ferreira. Possui duas frentes de estrada e uma fantástica montra. Remax Eficaz - 225565862			277	0,20	0,50			1 500	5,4
08	Loja	N/A	Loja de um piso com possibilidade de se converter em mezanine, com duas frentes, localizada no centro de Paços de Ferreira. Apta para serviços e comércio. Era Paços de Ferreira - 225567918			102	0,20	0,35			400	3,9
09	Loja	N/A	Loja para Comércio 101 m2, com dois Wc's de serviço, boa localização, e bons acessos, em Paços de Ferreira. Cumpredetalhes - Soluções Imobiliárias Unip. LDA			101	0,20	0,35			500	5,0
10	Loja	N/A	Loja, com 2 frentes de montra, localizada em Meixomil, na EN209. O imóvel é composto por 3 pisos. No R/C tem espaço amplo para exposição com duas frentes de montra, no 1º Andar outro espaço amplo para exposição e na Cave, arrumo e garagem com cais de descarga. Particular - 918212972			188	0,20	0,35			600	3,2

Tipo de Bem	Tipo de Valor	Tipolog.	n	Abp. (m²)	€/m² AB ajust.	Valor (€)
Loja	V. Renda	N/A	10	201	4,2	870

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Amostra	Valor (€/m²)	Tipo de Valor		AB. Ajust. (m²)		Conservação		Localização		Outros		Qualidade		V. Homog. €/m²
		C1	F1	C2	F2	C3	F3	C4	F4	C5	F5	C6	F6	
01	4,2	V. Renda	0,90	360	0,96		1,05		1,00				1,05	4,0
02	3,4	V. Renda	0,90	261,95	0,94		1,10		1,15				1,10	4,0
03	5,3	V. Renda	0,90	133	0,86		1,05		1,00				1,05	4,5
04	4,8	V. Renda	0,90	310	0,92		1,10		1,00				1,10	4,9
05	3,2	V. Renda	0,90	220	0,92		1,10		1,10				1,15	3,7
06	3,4	V. Renda	0,90	117,9	0,85		1,10		1,05				1,15	3,5
07	5,4	V. Renda	0,90	277	0,95		1,05		1,00				1,05	5,1
08	3,9	V. Renda	0,90	102	0,84		1,15		1,00				1,10	3,7
09	5,0	V. Renda	0,90	101	0,83		1,10		1,00				1,10	4,5
10	3,2	V. Renda	0,90	188	0,90		1,15		1,15				1,15	3,9

Tipo de Bem	Tipo de Valor	Mínimo	Média	Máximo	Mediana	Desvio Padrão	C. Variação
Loja	V. Renda	3,5	4	5,1	4,0	0,5	12,9%
		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-

Observações:

Foi efectuada consulta aos agentes locais por forma a encontrar uma amostra de imóveis o mais comparável possível com o imóvel em análise. As áreas dos exemplos de mercado foram comunicadas assumindo-se as mesmas como verdadeiras dado a impossibilidade da sua confirmação. Os valores referem-se a preços pedidos e incorporam a normal margem de negociação que estimamos face ao nosso conhecimento do mercado imobiliário nos diferentes segmentos.

Localização e Fotografias

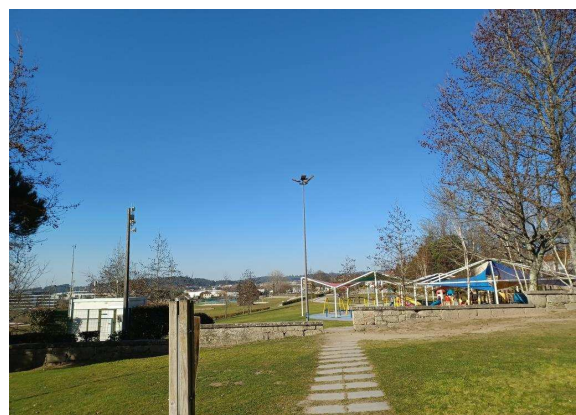
Planta de Localização / Fotografia aérea



Fotografias



Fachada



Envolvente

Avaliação para: _____
Cliente: GESPAÇOS - Gestão de Equipamentos Municipais, EM. S.A.
Tipo de Avaliação: Avaliação, com visita interior

Ref. Interna: 1000419
Ref. Cliente: AVA 2022 IM-1993

Data da Avaliação: 22 de fevereiro de 2022

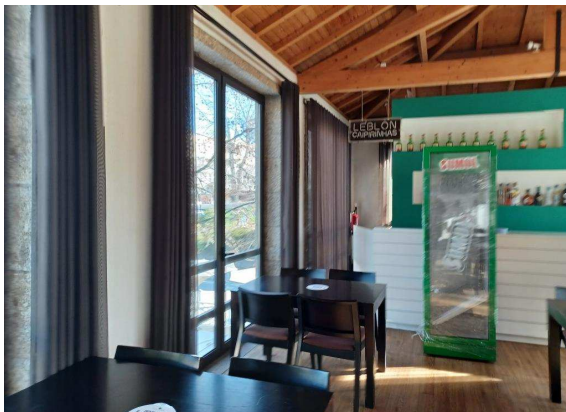
Fotografias (cont.)



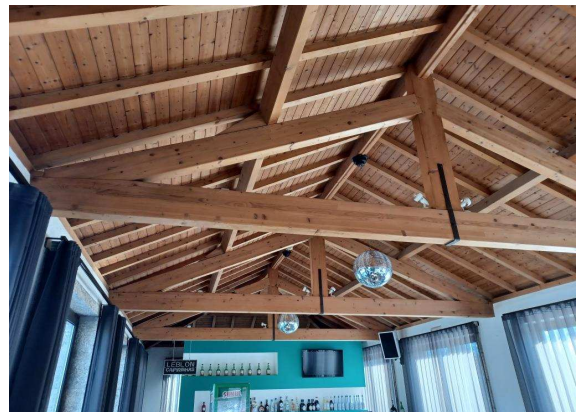
Fachada



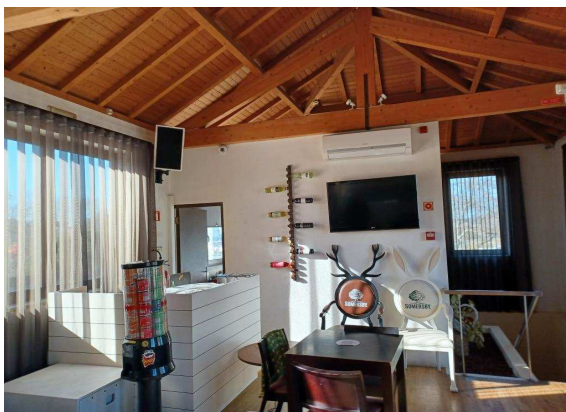
Fachada



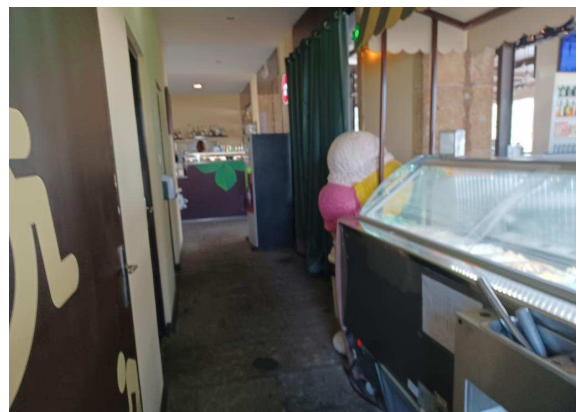
Interior



Interior



Interior



Interior

Avaliação para: _____
Cliente: GESPAÇOS - Gestão de Equipamentos Municipais, EM. S.A.
Tipo de Avaliação: Avaliação, com visita interior

Ref. Interna: 1000419
Ref. Cliente: AVA 2022 IM-1993
Data da Avaliação: 22 de fevereiro de 2022

Fotografias (cont.)



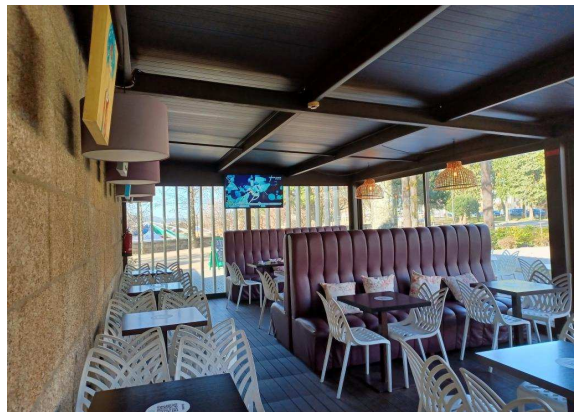
Interior



Interior



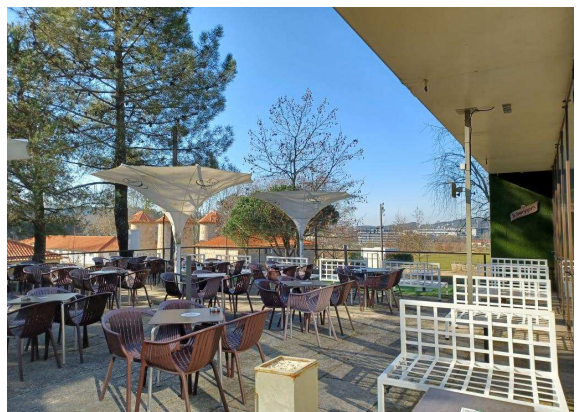
Interior



Interior



Interior



Esplanada